

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Cabinet d'Urbanisme 49, rue Saint Jean 28100 DREUX

Cabinet Forteau-Faisant GÉOMÈTRES-EXPERTS

dreux@forteau-faisant.fr

Plan Local d'Urbanisme de L'Habit

Qu'est-ce qu'un P.A.D.D. ?

Le PADD prend appui sur le diagnostic du rapport de présentation et les dispositions réglementaires du PLU ne font qu'en découler : les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies «dans le respect» du PADD et le règlement doit être «en cohérence» avec le PADD. Ce dernier constitue donc la colonne vertébrale du PLU.

Extrait des orientations générales d'aménagement de la commune

Le PADD inscrit le PLU dans une véritable démarche de projet puisqu'il exprime une réflexion stratégique intégrant tous les aspects du fonctionnement du territoire: habitat, transports et déplacements, organisation du territoire, offre économique et touristique, patrimoine, richesses naturelles, prévention des risques...

Dans l'optique de remplacer son Plan d'Occupation des Sols que la loi ALUR va rendre caduc, la commune de L'Habit a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

Trois objectifs majeurs encadrent l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme:

- 1. Opter pour un projet d'urbanisation permettant le maintien de sa population;
- 2. Préserver et valoriser l'intégration architecturale, paysagère et écologique;
- 3. Améliorer la qualité de vie des habitants

1. OPTER POUR UN PROJET D'URBANISATION PERMETTANT LE MAINTIEN DE LA **POPULATION**

• Un développement démographique permettant de maintenir la population
La priorité de L'Habit est de maintenir sa population. Les élus optent ainsi pour un développement
démographique permettant d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune dans les dix prochaines
années avec une croissance démographique annuelle de 0,9% en moyenne. Elle cible principalement
les jeunes ménages et les familles avec enfants pour pérenniser les infrastructures du regroupement
pédagogique (écoles, restaurant scolaire, etc...).
Le développement démographique s'inscrira uniquement dans l'enveloppe urbaine existante.

Développer un parc de logements équilibré

Le parc de logements actuel est essentiellement constitué de maisons anciennes et de pavillons individuels. Toutefois il doit permettre l'installation de jeunes ménages et notamment des familles avec de jeunes enfants afin de maintenir les effectifs scolaires.

La commune souhaite ainsi un développement équilibré entre les différents types de logements.

• Maintenir les activités économiques et agricoles de la commune

La commune de L'Habit compte plusieurs entreprises sur son territoire qu'elle souhaite maintenir et

permettre leur développement. L'activité agricole existante sera préservée et son développement autorisé. Le prélèvement des espaces agricoles pour les besoins de l'urbanisation sera limité.

2. PRÉSERVER ET VALORISER L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIOUE

Mettre en valeur certains éléments de la commune

Les éléments du patrimoine de l'Habit seront protégés. Cela concerne, entre autres, la Mairie, son parc, la mare du village et le lavoir qui seront également mis en valeur. La plantation de haies vives et le fleurissement du village doivent améliorer son intégration paysagère.

Porter une attention particulière à l'harmonisation des constructions

Une cohérence architecturale et une harmonie des implantations devront accompagner les futurs projets d'urbanisation. Le maintien des espaces verts et plus généralement la prise en compte de l'environnement sont également des éléments importants du projet communal.

Protéger les espaces naturels et forestiers; Améliorer les continuités écologiques

Les espaces naturels et forestiers seront protégés ainsi que leur rôle dans la préservation de la biodiversité communale.

Les continuités écologiques existantes seront également protégées, en particulier le corridor au nord de la zone d'activités les Ruisseaux. Elles seront renforcées par la plantation de haies et le fleurissement du

3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

La commune a pour projet d'améliorer les liaisons douces par la réalisation de sentes piétonnes à l'intérieur du bourg. L'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite sera également pris en compte. Une liaison douce reliant à L'Habit au village de Bois-le-Roy est également en projet. La commune souhaite maintenir et améliorer les titinéraires de randonnée sur son territoire et notamment les itinéraires à l'échelle du bassin de vie (balisage des chemins existants).

Développer les équipements publics et les loisirs

La commune projette d'agrandir la salle des fêtes et de rénover les bâtiments communaux permettant notamment l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite. La commune dispose déjà de plusieurs équipements de loisirs mais souhaite améliorer son offre en particulier en rénovant l'aire de jeux dans le parc de la Mairie.

· Les réseaux et les communications numériques

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont satisfaisants. La commune souhaite que les lignes électriques soient enfouies.

Elle fait également le vœu que la couverture par la téléphonie mobile soit améliorée. La commune compte sur le syndicat Eure Numérique pour développer le haut débit sur l'ensemble de son territaire.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE **CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Entre 2005 et 2015, 24 nouveaux logements ont été construit à L'Habit sur une surface de 39660 m² environ soit près de 6 logements par hectare. Ces espaces ont été trouvés dans l'enveloppe urbaine existante mais près de 2,5 hectares étaient des espaces dédiés à l'agriculture.

La commune souhaite un développement démographique de **0,9%** par an, soit près de 50 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années portant la population communale à environ 585 habitants en 2026.

20 logements seront nécessaires pour accueillir cette population (moyenne de 2,6 personnes par

menagej. Auxquels il convient d'ajouter 5 logements au titre du point mort. Toutefois il faut considérer que 10% des 35 résidences secondaires et des 10 logements vacants vont revenir dans le parc des résidences principales (soit 5 logements).

Objectifs:

Créer environ 20 nouveaux logements (point mort inclus)

Considérant une densité moyenne de 12 logements par hectare, **2,10 hectares seront nécessaires pour remplir cet objectif** (°).

(*) Un taux de rétention foncière de 30% est appliqué aux dents creuses.

Ces espaces seront trouvés dans l'enveloppe urbaine

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La zone d'activités les Ruisseaux ne s'étendra pas sur les terres agricoles.

